

Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
Tel. 010.3470150 cell.3396354434
clelia.tuscano@gmail.com
clelia.tuscano@archiworldpec.it
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

R.E. 699 / 2018

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione EE.II.

Procedura di espropriazione immobiliare n. R.E. 699 / 2018

G.E. Dott. A. BALBA

promossa da

CONDOMINIO CORSO MARTINETTI 67 GENOVA

Codice fiscale: 95063140107

contro

XXXXX XXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA ex art. 568 c.p.c.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Parti Comuni.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 699/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16

INCARICO

In data 23/10/2018, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Luigi Andrea Martinetti 67/49, piano 7

DESCRIZIONE

OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, CORSO L. A. MARTINETTI CIV. 67, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 49, AL SETTIMO PIANO (CON ASCENSORE) E ANNESSA CANTINA AL PIANO INTERRATO.

L'appartamento e' composto da ingresso cieco, due vani, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e poggiolo esposto ad est.

Si considera compresa nella vendita anche la cantina posta al piano interrato in quanto nell'atto di provenienza (allegato n. 5) è precisato che "è annessa a detto appartamento e quindi compresa nella vendita cantina posta al piano interrato...".

OSSERVAZIONE CIRCA L'APPARTAMENTO INT.1 EX PORTINERIA. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio Geom. Francesco Bargellini (mail del 16/01/2019 allegata al n. 10 e telefonata 28/01/2019), l'appartamento int. 1 (ex portineria – subalterno catastale 12) viene di fatto gestito come proprietà del Condominio, e nel Regolamento di Condominio (allegato n. 13) è precisato all'art. 8 che le spese relative alla portineria, comprendenti illuminazione, acqua e riscaldamento saranno a carico dei condomini.

L'int. 1 andrebbe perciò inteso come bene comune condominiale, e pertanto incluso nella vendita per la quota millesimale di competenza dell'appartamento int. 49, tuttavia dalla ricerca presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, il Condominio di Corso Martinetti 67 non risulta essere proprietario di alcun immobile, infatti nella visura catastale storica (allegato n. 14) l'int. 1 risulta intestato a Edilizia Santa Caterina di Giacomo Parodi e C. Società in nome collettivo; nell'atto di provenienza a favore dell'esecutata, inoltre, non è fatta menzione dell'acquisto di quota parte

dell'appartamento int. 1. **Non è pertanto compresa nel valore di stima di seguito determinato la quota del valore di mercato dell'appartamento int. 1 corrispondente ai millesimi dell'int. 49.**

DESCRIZIONE. L'appartamento si trova in un condominio edificato sulle alture di Sampierdarena fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, come tutti quelli adiacenti, in zona semiperiferica densamente abitata. Corso Martinetti è una strada ampia, con i piani terreni prevalentemente di natura commerciale, anche se gli esercizi attivi non sono continui lungo il percorso.

Corso Martinetti è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena si trova ad una distanza di circa 1,2 km ed il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 2,5 km. Su entrambi i lati della strada ci sono parcheggi pubblici, ma la disponibilità non è adeguata alle necessità della zona. Il collegamento principale con la rete viaria urbana è da via Cantore; per raggiungerla si devono utilizzare gli stessi percorsi di accesso veicolare al polo ospedaliero di Villa Scassi, che sono spesso sovraccarichi di traffico.

Il civ. 67 è stato costruito fra gli anni '50 e '60, come tutta la zona circostante. E' un grande condominio isolato che comprende più di 50 unità immobiliari. Le facciate sono in buono stato di conservazione, tranne i frontalini dei poggioli, così come il vano scala.

La struttura è in travi e pilastri in cemento armato, i solai presumibilmente laterocementizi, la copertura è piana (lastrico solare).

Il vano scala è ampio e in buono stato di conservazione; pedate ed alzate sono in pietra, come i ballatoi e l'atrio, che è ampio e luminoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Luigi Andrea Martinetti 67/49, piano 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente ha depositato il certificato ipotecario e la visura storica catastale in data 18/10/2018, entro il termine di 60 giorni previsto dall'art. 567 C.P.C.

Non risultano altri creditori iscritti, né comproprietari né sequestranti.

Al 14/01/2019 non risultano pignoramenti successivi a quello che ha originato la presente procedura (visura ipotecaria allegata al n. 9).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

- XXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)

Al momento presente è titolare della piena proprietà dell'immobile l'esecutata, signora XXXXX XXXXX, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Canepa, rep. 70161, racc. 5989, del 22/01/2004, registrato a Genova il 18/02/2004 (allegato n. 5).

Per quanto riguarda il regime patrimoniale dell'esecutata:

-presso il Comune di XXXXX sull'estratto dell'atto di nascita non risultano annotati matrimoni contratti dall'esecutata;

-presso il Comune di Genova al 14/01/2019 non risulta che l'esecutata abbia contratto matrimoni in Genova, a partire dal 1968;

-nell'atto di acquisto a favore dell'esecutata, in data 22/01/2004 la stessa si dichiara vedova;

-tale stato civile è confermato dal certificato di vedovanza rilasciato dal Comune di Genova in data 11/01/2019, a disposizione presso lo studio della scrivente, in cui l'esecutata risulta vedova dal XXXXXXXX e dalla dichiarazione resa dall'esecutata al Notaio in occasione dell'acquisto dell'immobile.

Appare perciò ragionevole escludere l'esistenza di diritti di terzi derivanti da eventuale comunione dei beni per matrimoni contratti in città diverse da Genova e non comunicati al Comune di nascita.

CONFINI

L'unità immobiliare al piano settimo confina a nord con int. n. 43 dello stesso condominio, ad est con muri perimetrali su distacco, a sud con int. 48, ad ovest con int. 48 e vano scala condominiale.

La porta della cantina pertinenziale al piano interrato è la settima sul lato est del corridoio verso nord; il locale confina ad ovest con il corridoio condominiale, a nord e a sud con altre cantine pertinenziali, ad est con intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,70 mq	61,40 mq	1,00	61,40 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	4,90 mq	4,90 mq	0,30	1,47 mq	0,00 m	7
Cantina	4,00 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	2,88 m	fondi
Totale superficie convenzionale:				63,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici utili dei singoli vani, l'esposizione e le condizioni di manutenzione sono riportate di seguito:

vano	sup. netta	sup lorda	coeff.%	sup. virtuale	condiz. esposizione	manut.
ingresso e disimpegno	6,05				est	buone
vano con poggiolo	14,70				est	buone
cucina	9,15				est	buone
bagno	5,10				est	
camera	15,70				est	buone
ripostiglio	1,00					buone
	51,70	61,39	100%	61,39		
poggiolo	4,90		30%	1,47	est	buone
cantina	4,00	4,41	25%	1,10		
SUP. VIRTUALE				63,96		

La superficie lorda commerciale comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati, comprese le quote

percentuali delle superfici accessorie del poggiolo e della cantina è di mq 63,96; la superficie di 63 mq indicata nella visura catastale differisce di circa 1 mq, perché probabilmente non tiene conto della cantina: nella planimetria catastale non è rappresentata e nella visura non è indicato solo il piano 7.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti è condominiale mentre il riscaldamento dell'acqua sanitaria è affidato ad un boiler elettrico autonomo. L'impianto elettrico è recente, ma non è stata prodotta la certificazione.

L'appartamento è in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in graniglia, ad eccezione del bagno, piastrellato in ceramica.

Le finestre sono in legno, dell'epoca della costruzione, come le porte interne. L'oscuramento è affidato ad avvolgibili esterni.

L' Attestato di Prestazione Energetica n. 07201839690 con scadenza 31/12/2028 allegato al n. 4, certifica che l'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale F.

La cantina si trova al piano interrato: dopo la rampa di scale che scende al piano interrato si percorre un breve corridoio verso ovest (Corso Martinetti) da cui si imbecca un lungo corridoio verso nord. La porta della cantina è la settima sulla destra. La cantina misura circa m 1,95 di larghezza x 2,05 di profondità e m 2,88 di altezza; è aerata con un'ampia apertura ad est, e appare asciutta.

La documentazione fotografica scattata in data 15/11/2018 e 24/01/2019 è allegata al n. 2.

La restituzione grafica del rilievo con indicazione delle quote rilevate è allegata al n. 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	2208	59	3	A3	3	4,5	63	418,33	7	

Corrispondenza catastale

La particella 639 del foglio 39 della sez. SAM del comune di Genova indicata nell'atto di pignoramento è stata soppressa di ufficio in data 28/08/2013 per "bonifica di identificativo catastale"; il nuovo numero attribuito alla particella è 2208, come risulta dalla visura acquisita dalla sottoscritta in data 26/10/2018 (allegato n.6).

Nella visura catastale la proprietà dell'immobile è correttamente intestata per intero all'esecutata; non sembra essere registrata la presenza della cantina: come ubicazione dell'immobile è indicato solamente il piano 7 e non è marcato il piano S (fondi).

La planimetria catastale (allegato n.7), acquisita in data 08/11/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 03/12/1958 e corrisponde allo stato dei luoghi rilevato negli accessi del 15/11/2018 e 24/01/2019. Non vi è rappresentata la cantina, che dovrà essere disegnata nella prima variazione planimetrica che verrà presentata.

Regolarità catastale. Non si ritiene necessario effettuare pratiche di aggiornamento o di variazione rispetto alle risultanze del N.C.E.U. – Agenzia delle Entrate –Ufficio Territorio.

Oneri di regolarizzazione catastale: nessuno.

Parti comuni condominiali: con riferimento a quanto esposto nel paragrafo "Dati generali e ubicazione del bene" a proposito dell'appartamento int. 1 (ex portineria) si precisa che esso è distinto presso il N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: sez. SAM, foglio 39, particella 2208, sub 12 e 414, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, sup. totale mq 56, e mq 44 escluse aree scoperte (la visura storica è allegata al n. 14); l'appartamento risulta intestato dall'impianto alla Soc. Edilizia Santa Caterina di Giacomo Parodi e C., soc. in nome collettivo, di cui non è indicato il codice fiscale.

PRECISAZIONI

Domande giudiziali. Come da certificazione dell'Ufficio Ruolo Generale Civile al 10/01/2019 (allegato n. 8) non risultano iscritte cause civili a nome dell'esecutata.

Vincolo storico-artistico. Il fabbricato NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39).

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto esposto nel paragrafo "Dati generali e ubicazione del bene" a proposito dell'appartamento int. 1 (ex portineria) e alla mail dell'Amministratore del 16/01/2019 allegata al n. 10.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente in possesso dell'esecutata, che vi risiede; il sopralluogo effettuato in data 15/11/2018 è avvenuto alla presenza del signor XXXXX XXXXX, dichiaratosi figlio dell'esecutata, dell'esecutata e della Dott.ssa BOILINI in rappresentanza di SO.VE.MO.

Si precisa che in occasione del primo accesso all'immobile non è stato possibile accedere nella cantina, che è stata visitata in data 24/01/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 22/01/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TEDESCHI Donatella	22/02/1990	28537	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/03/1990		4280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	02/03/1990	2412			
Dal 22/01/2004 al 10/01/2019	XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CANEPA Claudio	22/01/2004	70161	5989
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	19/02/2004	5898	3239
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Genova 1	18/02/2004		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A XXXXX XXXXX la proprietà dell'immobile pervenne per acquisto fattone in data 22/01/2004 con atto a rogito Dott. Claudio Canepa, Notaio in Genova, rep. n. 70161 (allegato n. 5), da XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX cui l'immobile pervenne per acquisto fattone in data antecedente al 31/08/1998, come risulta dalla certificazione ipocatastale depositata dalla parte procedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 14/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Genova il 09/10/2018

Reg. gen. 33283 - Reg. part. 25148

Quota: 1/1

A favore di CONDOMINIO CORSO MARTINETTI 67

Ipotecche: nessuna.

Altre trascrizioni: nessuna.

Quanto sopra in base al certificato ipotecario n. GE 237069 /2018 depositato dalla parte procedente, di cui si conferma la completezza, integrato dalla visura effettuata dalla sottoscritta in data 14/01/2019, allegata al n. 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova risulta che sull'immobile non siano state presentate pratiche edilizie dopo la costruzione, avvenuta in base al progetto prot. 534/1955 e successiva variante prot. 712/1957 approvata con Prov. 937 del 2/04/1958 (allegato n. 11).

La planimetria del settimo piano del progetto approvato corrisponde allo stato dei luoghi rilevato; del piano interrato invece non è stata trovata la planimetria, tuttavia nel piano terreno è rappresentato l'ingombro della scala che scende, perciò si assume che anche la cantina sia regolare sotto il profilo edilizio.

Si osserva inoltre che se, in base a documentazione ulteriore non esibita alla sottoscritta, dovesse essere riscontrata una distribuzione del piano fondi diversa da quanto approvato, la regolarizzazione sarebbe di iniziativa condominiale, perciò la quota di competenza dell'interno 49 avrebbe ben poca incidenza in quanto i millesimi relativi all'int. 49 sono 14,44.

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova risulta che l'abitabilità sia stata dichiarata con Decreto n. 2653 del 6/10/1958.

Oneri di regolarizzazione edilizia: nessuno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla lettura del regolamento di Condominio (allegato n. 13), non sono emerse servitù o vincoli particolari a carico dell'unità immobiliare.

L'Amministratore pro tempore del condominio è il Geom. Francesco Bargellini (010 4695508, mail bargellini@amministrazionibargellini.it). Lo Studio Bargellini in data 14/01/2018 ha trasmesso comunicazione mail (allegato n. 12) in cui dichiara che l'importo annuo delle spese per l'esercizio in corso per l'interno 49 è di € 1.723,35 e non vi sono spese straordinarie; che il debito nei confronti del condominio relativo all'esercizio 2017/2018 è di € 2.226,47 e il debito relativo all'esercizio 2016/2017 è di € 1.609,21.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Luigi Andrea Martinetti 67/49, piano 7

Oggetto della vendita è l'INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, CORSO L.A. MARTINETTI CIV. 67, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 49, AL SETTIMO PIANO (CON ASCENSORE) E ANNESSA CANTINA AL PIANO INTERRATO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO CIECO, DUE VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E POGGIOLO ESPOSTO AD EST. Si considera compresa nella vendita anche la cantina posta al piano interrato in quanto nell'atto di provenienza (allegato n. 5) è precisato che "è annessa a detto appartamento e quindi compresa nella vendita cantina posta al piano interrato...".

L'appartamento si trova in un condominio edificato sulle alture di Sampierdarena fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, come tutti quelli adiacenti, in zona semiperiferica densamente abitata. Corso Martinetti è una strada ampia, con i piani terreni prevalentemente di natura commerciale, anche se gli esercizi attivi non sono continui lungo il percorso. Corso Martinetti è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena si trova ad una distanza di circa 1,2 km e il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 2,5 km. Su entrambi i lati della strada ci sono parcheggi pubblici, ma la disponibilità non è adeguata alle necessità della zona. Il collegamento principale con la rete viaria urbana è da via Cantore; per raggiungerla si devono utilizzare gli stessi percorsi di accesso veicolare al polo ospedaliero di Villa Scassi, che sono spesso sovraccarichi di traffico.

Il civ. 67 è un grande condominio isolato che comprende più di 50 unità immobiliari. Le facciate sono in buono stato di conservazione, ad eccezione dei frontalini dei poggioli. La struttura è in travi e pilastri in cemento armato, i solai presumibilmente laterocementizi, la copertura è piana (lastrico solare). Il vano scala è ampio e in buono stato di conservazione; pedate ed alzate sono in pietra, come i ballatoi e l'atrio, che è ampio e luminoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2208, Sub. 59, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 46.698,10

Criteria di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari locali, è emerso che in questo momento nella zona l'offerta di immobili è veramente ampia e che in media il più probabile valore unitario di

mercato per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere di circa 730,00 €/mq, valore leggermente inferiore al minimo pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico (A/3) della zona Sampierdarena-Martinetti-Belvedere nel primo semestre 2018 riporta un valore minimo di 770,00 €/mq ed un valore massimo € 1.150,00/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il valore di € 46.698,10 ottenuto dal calcolo eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo ed è il più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 10%:

€ 46.698,10 - 10% = € 42.028,29 (quarantaduemilaventotto,29) da arrotondarsi in

€ 42.000,00 (quarantaduemila) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Corso Martinetti civ. 67 int. 49 e cantina pertinenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Corso Luigi Andrea Martinetti 67/49, piano 7	63,97 mq	730,00 €/mq	€ 46.698,10	100,00	€ 46.698,10
Valore base d'asta (ridotto del 10%):					€ 42.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bogliasco, li 28/01/2019



Arch. Tuscano Clelia

ALLEGATI:

1. Perizia estimativa formato privacy;
2. Documentazione fotografica;
3. Restituzione grafica del rilievo quotata
4. Attestato di Prestazione Energetica;
5. Atto di provenienza 22/01/2004 Not. C. Canepa, rep. n. 70161;
6. Visura catastale;
7. Planimetria catastale;
8. Certificato domande giudiziali Ufficio Ruolo Civile Tribunale di Genova;
9. Visura ipotecaria;
10. Mail Amm Bargellini su proprietà comuni;
11. Titolo edilizio e stralcio del progetto;
12. Comunicazione dell' Amministratore del condominio circa oneri condominiali,
13. Regolamento di condominio;
14. Visura storica catastale appartamento int. 1 (ex portineria).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Luigi Andrea Martinetti 67/49, piano 7

Oggetto della vendita è l'INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, CORSO L.A. MARTINETTI CIV. 67, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 49, AL SETTIMO PIANO (CON ASCENSORE) E ANNESSA CANTINA AL PIANO INTERRATO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO CIECO, DUE VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E POGGIOLO ESPOSTO AD EST. Si considera compresa nella vendita anche la cantina posta al piano interrato in quanto nell'atto di provenienza (allegato n. 5) è precisato che "è annessa a detto appartamento e quindi compresa nella vendita cantina posta al piano interrato...".

L'appartamento si trova in un condominio edificato sulle alture di Sampierdarena fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, come tutti quelli adiacenti, in zona semiperiferica densamente abitata. Corso Martinetti è una strada ampia, con i piani terreni prevalentemente di natura commerciale, anche se gli esercizi attivi non sono continui lungo il percorso. Corso Martinetti è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena si trova ad una distanza di circa 1,2 km e il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 2,5 km. Su entrambi i lati della strada ci sono parcheggi pubblici, ma la disponibilità non è adeguata alle necessità della zona. Il collegamento principale con la rete viaria urbana è da via Cantore; per raggiungerla si devono utilizzare gli stessi percorsi di accesso veicolare al polo ospedaliero di Villa Scassi, che sono spesso sovraccarichi di traffico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2208, Sub. 59, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO E. I. 699/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Corso Luigi Andrea Martinetti 67/49, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2208, Sub. 59, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	63,97 mq
Descrizione:	<p>Oggetto della vendita è l'INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, CORSO L.A. MARTINETTI CIV. 67, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 49, AL SETTIMO PIANO (CON ASCENSORE) E ANNESSA CANTINA AL PIANO INTERRATO.</p> <p>L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO CIECO, DUE VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E POGGIOLO ESPOSTO AD EST. Si considera compresa nella vendita anche la cantina posta al piano interrato in quanto nell'atto di provenienza (allegato n. 5) è precisato che "è annessa a detto appartamento e quindi compresa nella vendita cantina posta al piano interrato...".</p> <p>OSSERVAZIONE. L'int. 1 ex portineria è di fatto utilizzato come bene comune, andrebbe perciò inteso come bene condominiale, e perciò incluso nella vendita per la quota millesimale di competenza dell'appartamento int. 49, tuttavia dalla ricerca presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, il Condominio di Corso Martinetti 67 non risulta essere proprietario di alcun immobile, e nella visura catastale storica (allegato n. 14) l'int. 1 risulta intestato a Edilizia Santa Caterina di Giacomo Parodi e C. Società in nome collettivo. Non è pertanto compresa nel valore di stima la quota del valore di mercato dell'appartamento int. 1 corrispondente ai millesimi dell'int. 49.</p> <p>L'appartamento si trova in un condominio edificato sulle alture di Sampierdarena fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, come tutti quelli adiacenti, in zona semiperiferica densamente abitata. Corso Martinetti è una strada ampia, con i piani terreni prevalentemente di natura commerciale, anche se gli esercizi attivi non sono continui lungo il percorso. Corso Martinetti è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena si trova ad una distanza di circa 1,2 km e il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 2,5 km. Su entrambi i lati della strada ci sono parcheggi pubblici, ma la disponibilità non è adeguata alle necessità della zona. Il collegamento principale con la rete viaria urbana è da via Cantore; per raggiungerla si devono utilizzare gli stessi percorsi di accesso veicolare al polo ospedaliero di Villa Scassi, che sono spesso sovraccarichi di traffico.</p>		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI